

Siegen

# Attraktives Apartment in Geisweid- ideal als Kapitalanlage

VP azonosító: 25049021

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 68.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25049021                    |
| Hasznos lakótér          | ca. 39 m <sup>2</sup>       |
| EMELET                   | 4                           |
| Szobák                   | 1                           |
| Hálósobák                | 1                           |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                           |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1993                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 68.000 EUR                                                                            |
| Lakás                   | Apartment                                                                             |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.05.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 107.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2024                |

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az ingatlan



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Az elso benyomás

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 erwartet Sie diese kompakt und durchdacht geschnittenes Apartment mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses eignet sich ideal als Kapitalanlage – insbesondere für die Vermietung an Studierende oder Berufspendler.

Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Wohn- und Schlafzimmer mit direktem Zugang zur kleinen Loggia – ein perfekter Rückzugsort. Der Boden ist mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen ausgestattet, was dem Raum ein modernes und gleichzeitig wohnliches Ambiente verleiht.

Die praktische Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und das geräumige Badezimmer bietet ausreichend Platz – auch für eine Waschmaschine, die hier bequem in der Wohnung untergebracht werden kann. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie eine Gegensprechanlage runden das Angebot ab.

Ein eigener Stellplatz sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Universität Siegen ist hervorragend, ebenso wie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Részletes felszereltség

Potenzielle Mieteinnahmen pro Monat kalt inklusive

PKW-Stellplatz: 400,- EUR

Hausgeld inklusive Erhaltungsrücklagen aktuell 252,- EUR p. M.

Erhaltungsrücklage aktuell: 61,- EUR p. M.

- Baujahr 1993 – gepflegter Zustand
- Wohnfläche: ca. 39 m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer, überdachte Loggia
- Einbauküche inklusive
- Laminat- und Fliesenböden
- Großes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum in der Wohnung
- PKW-Stellplatz am Haus
- Sofort bezugsbereit
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

**VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen**

## Minden a helyszínról

Geisweid ist ein Stadtteil der Universitätsstadt Siegen.

Die Universitätsstadt Siegen befindet sich im Siegerland, nordwestlich des Dreiländerecks Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz gelegen. Dadurch bedingt ist Siegen gut an sämtliche Verkehrsnetze angebunden und liegt direkt an der Autobahn A45 zwischen Dortmund und Frankfurt. Das historische Stadtbild wird geprägt durch zwei Schlösser, das Obere und das Untere Schloss, sowie mehrere imposante Kirchengebäude. Die Innenstadt ist unterteilt: Im Siegtal befindet sich die Unterstadt. Unter dem Motto „Siegen zu neuen Ufern“ hat sie in den letzten Jahren durch erhebliche städtebauliche Veränderungen einen neuen und schönen Anstrich erhalten. Die Oberstadt liegt auf dem Siegburg und kann ein knapp tausendjähriges historisches Zentrum vorweisen. Hier gibt es die steilste Fußgängerzone Deutschlands. Bekannt ist Siegen als Geburtsstadt des Barockmalers Peter Paul Rubens.

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25049021 - 57078 Siegen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Günther

---

Löhrstraße 45, 57072 Siegen

Tel.: +49 271 - 31 76 62 0

E-Mail: [siegen@von-poll.com](mailto:siegen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)